

## Résidence LES JARDINS DU LAC

Rue du Vieux Marché 67-70 – 6690 VIELSALM

Numéro d'entreprise: 0552.583.957

-----  
Syndic: Elvira HEYEN - Zur Burg 8, 4780 Sankt Vith

Tel: 080/ 22 13 63 - Fax: 080/ 22 13 64 - [info@heyen-schmitz.be](mailto:info@heyen-schmitz.be)

---

St.Vith, le 28 octobre 2024

### **Etude Notariale**

**Pierre COTTIN & Caroline MONSEUR**

À l'attention de Madame Nathalie  
TAMIGNIAUX

et Madame Lisa FRANSOLET

Avenue de la Salm 27

6690 VIELSALM

[lisa.fransolet.129486@belnot.be](mailto:lisa.fransolet.129486@belnot.be)

### **Concerne : RESIDENCE LES JARDINS DU LAC**

**V/Réf : 22411395**

Monsieur le notaire COTTIN,

Je reviens vers votre courrier du 22 octobre 2024 concernant la vente de l'appartement B02 (Rue du Vieux-Marché 66 0002), cave CA5 et les emplacements de parking P18 et P19 situé dans la résidence LES JARDINS DU LAC par [REDACTED]

### **Renseignements en vertu de l'article 3.94 §1 du Code civil :**

1. Le montant du **fonds de roulement** au 23.10.2024 est de : **9.317,08 €**.  
Le Montant du fonds de réserve au 23.10.2024 est de : **5,94 €**. (voir *Annexe 1*)
2. Le montant des arriérés de [REDACTED] s'élève à :
  - Décompte des années 2021 + 2022 + 2023 (élaborés par Monsieur P-Y BACKES) et avant: **1.529,98 €**.
  - pour 2024 des demandes de paiements mensuels pour le fonds de roulement ont été demandés. Pour l'appartement B02 de [REDACTED] un montant de 125 € devait être payé.
  - ET un montant de 77,40 € pour le fonds de réserve 2024.

**Aucun montant n'est actuellement dû par le cédant.** Tous les acomptes mensuels, l'augmentation du fonds de réserve et le règlement des frais des exercices 2021-2022-2023, soit la somme de 1.529,98 € ont été payés.

3. Lors de la dernière assemblée générale du 19.04.2024, il a été décidé que le fonds de réserve serait augmenté proportionnellement d'un montant total de 3.000 €. Le montant à payer de 77,40 € a été réglé le 07.05.2024.

Il n'existe actuellement **aucune demande d'apport en capital** concernant les réserves qui ait été décidée par l'assemblée générale avant la date fixée pour le transfert de propriété.

4. Il n'y a **pas de procédure judiciaire en cours** concernant la copropriété et des montants en jeu.
5. **Procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années :**

2023 : Projet du procès-verbal de la première assemblée générale avec le nouveau syndic du 19.04.2024 – *Annexe 2*

2022 : Le procès-verbal de l'assemblée générale sous Monsieur BACKES n'a pas été fait.

2021 : Le procès-verbal de l'assemblée générale sous Monsieur BACKES n'a pas été fait.

**Décomptes périodiques des charges des deux dernières années :**

Établis par BACKES : Décompte de l'appartement de l'exercice 2022 (du 01.01.2022 au 31.12.2022) et récapitulatif des frais individuels – *Annexe 3*

Établis par BACKES : Décompte de l'appartement de l'exercice 2023 (du 01.01.2023 au 31.12.2023) récapitulatif des frais individuels – *Annexe 4*

6. Copie du **règlement d'ordre intérieur** de la copropriété du 05.09.2014 – *Annexe 5*
7. Le **bilan 2023 n'a pas été approuvé** par l'assemblée générale. (Copie du bilan arrêté au 31.12.2023 en *Annexe 6*)

Je tiens à vous informer que, conformément à l'article 3.94 §1 du Code civil, un montant forfaitaire de 100,00 € est dû par le vendeur, montant fixé dans le contrat de syndic. Nous facturerons ce montant au vendeur.

En vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur, Madame, l'expression de mes sentiments dévoués.

**Elvira HEYEN**  
Syndic de la résidence **LES JARDINS DU LAC**